From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Overleg 18-12-2025 - haalbaarheidsstudie verplaatsing zeecruise**
To 5.1, 2, e <5.1, 2, e @berenschot.nl>,5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @sweco.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, @vanvieren.nl>
Date December 18, 2025 at 2:25:57 PM CET

Goedemiddag,

Hierbij mijn aantekeningen.
Ik probeer ook de opname met jullie te delen (die is na ongeveer 1o minuten aangezet), hopelijk lukt het om deze te openen:
Samenvatting: Businesscase - Studie verplaatsing zeecruise donderdag 18 december | Vergadering | Microsoft Teams

18-12-2025
5.1, 2, e afwezig
Aanwezigen:5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Acties Berenschot/Sweco:

*Algemene opmerkingen:
In reactie op 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
-**Risico's** meenemen (better safe than sorry)
-**Discontovoet** van minimaal 6,9% gebruiken
-Getallen allemaal gebaseerd op **2025 of 2035** (nu op verschillende jaartallen gebaseerd wat buca positiever laat lijken)
In reactie op 5.1, 2, e
-Belangrijk dat de studie geen spraakverwarring bevat over **ZEEcruise**

*Grondopbrengsten:
In reactie op 5.1, 2, e 5.1, 2, e
-**Grondopbrengsten** wel/niet meenemen? Met 5.1, 2, e bespreken
-In bijlage van de studie de **opmerkingen vanuit G&O opnemen** (zie bijlage 1) – integraal opnemen in de risico's (inclusief planschade Movenpick)
-**Risico aan de kostenkant** (zie bijlage 2)

*Nul scenario's:
In reactie op 5.1, 2, e
Nu **methodologisch onvoldoende**: IJkpunt ontbreekt: 100 calls op de huidige locatie - Vraag aan 5.1, 2, e
Drie tijdlijnen (20/30 jaar vooruit) -> hoe exploitatie in huidige situatie is en andere twee varianten tegenover zetten (netto contant maken). Dit is startpunt in de berenedering – als er niets gedaan wordt.

*Hoe omgaan met risico's en aannames in de studie:
In reactie op 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Ihkv verwachtingen scheppen van de studie; zachte eenheden moeten nog verder uitgekristalliseerd worden.
Opbrengsten en onzekerheid van exploitatie in de toekomst nog verder naar worden gekeken.

*Planning/bestuurlijke besluitvorming
In reactie op 5.1, 2, e
Er is nog **meer sturing nodig om keuzes** te maken om zo richting bestuur een helder verhaal over te brengen.

Bijlage 1 Commentaar G&O: Juridische randvoorwaarden onvoldoende verwerkt
Erfpacht Veemkade (PTA)
- Het appartementsrecht PTA is uitgegeven in **voortdurend hoofdrecht erfpacht (AB 2013)**, canon afgekocht tot 2063.
- Bij functiewijziging (woningbouw/kantoren) kan de gemeente de erfpacht beëindigen op grond van art. 23 AB 2013 en de Transformatieovereenkomst (2013).
- Het Havenbedrijf heeft in dat geval **uitsluitend recht op vergoeding van de boekwaarde van de bestaande opstal** (ca 5.1, 2, b en **geen aanspraak op grondwaarde of ontwikkelopbrengsten**.
- Deze juridische werkelijkheid is niet expliciet verwerkt in de businesscase, waardoor het financiële beeld voor het Havenbedrijf te positief wordt voorgesteld.

Splitsingsakte en VvE-afhankelijkheid
- De PTA maakt deel uit van een appartementsplitsing met vier gerechtigden (hotel, PTA, parkeergarage, technische ruimte).
- Voor toevoeging van torens met wonen/kantoren is wijziging van de splitsingsakte vereist, waarvoor in de praktijk **medewerking van het hotel (A1)** noodzakelijk is.
- Daarnaast kan de opstaller (Eteck) op de parkeergarage stemrecht hebben, wat de besluitvorming verder kan blokkeren.
- Dit vormt een **wezenlijk juridisch risico**, dat niet is meegenomen in planning, risicoanalyse of financiële onderbouwing.

Nadeelcompensatie
- Bij een publiekrechtelijk besluit om zeecruise aan de Veemkade te beëindigen (of feitelijk onmogelijk te maken) kan **nadeelcompensatie** aan het naastgelegen hotel aan de orde zijn.
- Hiervoor is geen voorziening of kwantificering opgenomen.

Bijlage 2 Commentaar G&O: Risico aan de kostenkant
- Iconische of hoogwaardige architectuur
- Publiek toegankelijke plinten / verblijfskwaliteit
- Extra beveiliging en logistiek bij hoogwaardige turnaround-terminal
- Integratie met Haven-Stad (stedelijke inpassing)
- Landmark-ambitie vergelijkbaar met huidige PTA

Terwijl in tekst en beeld wél wordt gesuggereerd dat het Westerhoofd een **kwalitatieve schakel tussen stad en haven** kan worden.